

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Antônio Paulo Ronchi  
Perito Judicial

## RESUMO

Por determinação Juízo de Direito da 2ª Vara da Comarca de Ibiúna, é elaborada prova técnica no processo nº 1002440-82.2021.8.26.0238, de autoria de Prefeitura do Município de São Paulo contra Vera Lúcia Gordilho, para se apurar valor de mercado de fração ideal de 16,67% um imóvel rural de propriedade de Vera Lúcia Gordilho e outros, objeto da matrícula 2.375 do Registro de Imóveis de Ibiúna.

Para obtenção do valor adota-se procedimentos e metodologia preconizados por normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O valor de mercado para a fração ideal do imóvel é calculado em 72.900 reais, para referência de outubro de 2023.

# ÍNDICE

## Preliminares

Solicitante	4
Objetivo	4
Finalidade	4
Identificação do bem avaliando	4
Documentação utilizada	5
Pressupostos, ressalvas e condições limitantes	5

## Verificações

Localização do imóvel	7
Características da região	8
Características gerais do imóvel	9

## Avaliação

Referências normativas	14
Diagnóstico do mercado	14
Métodos utilizados	14
Valor do imóvel	17

## Conclusão

21

## Encerramento

22

## ANEXOS

- 1 – Dados de mercado
- 2 – Relatório de tratamento de dados
- 3 – Especificação da avaliação

## PRELIMINARES

### SOLICITANTE

Juízo de Direito da 1ª Vara da Comarca de Ibiúna.

### OBJETIVO

Encontrar o valor de mercado<sup>1</sup> de fração ideal de um imóvel rural situado no bairro da Ressaca, município de Ibiúna, SP.

### FINALIDADE

Prova pericial para o processo nº 1002440-82.2021.8.26.0238 [carta precatória cível].

### IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIANDO

*Chácara dos Japoneses*, com 90.750,00 m<sup>2</sup>, objeto da matrícula 2.375 do RI (Registros Públicos) de Ibiúna [registro “6”, de 6 de outubro de 2008], que possui a seguinte descrição:

“Começa fazendo divisa com os herdeiros ou sucessores de Leduino José da Luz, ou seja, João José da Luz, iniciando no marco 1, e segue através de um valo numa extensão de 119,00 metros, defletindo à esquerda e seguindo pelo valo mais 59,00 metros, sempre divisando com João José da Luz, até encontrar as divisas de Salvador Leme; aí deflete à direita e segue numa extensão

<sup>1</sup> Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

de 9,00 metros, torna a dobrar à esquerda e agora segue numa extensão de 96,00 metros, até encontrar uma estrada que vai do bairro do Colégio a Ibiúna e depois continua seguindo pelo valo mais 81,00 metros, até encontrar um córrego que vai encontrar o ribeirão do Colégio; segue pelo ribeirão do Colégio numa extensão de 502,00 metros, até encontrar as divisas de Benedito da Luz Camargo, herdeiro ou sucessor de Raimundo da Luz Camargo; daí segue em linha reta numa extensão de 306,00 metros, até encontrar as divisas de Regine Rodrigues da Silva, num valo; dobra à direita e segue pelo valo numa extensão de 96,00 metros, torna a dobrar agora à esquerda e segue sempre pelo valo numa extensão de 68,00 metros, até encontrar as divisas de João José da Luz; daí dobra à direita e segue pelo valo numa extensão de 70,00 metros, agora fazendo divisas com João José da Luz, até o marco nº 1, ponto inicial destas divisas”.

#### DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

O perito observou especialmente a matrícula 2.375 do RI de Ibiúna.

#### PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES <sup>(2)</sup>

Os trabalhos de vistoria, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados entre agosto e outubro de 2023. Os dados do mercado imobiliário foram obtidos de imobiliárias e aceitos como válidos, corretos e fornecidos de boa-fé.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar seu valor, pressupondo-se que as medidas do terreno<sup>3</sup> em documentos oficiais estejam corretas.

O perito não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia

<sup>2</sup> Conforme NBR 14653-1:2019, item “6.9”.

<sup>3</sup> Informada no registro.

fornecida pelo autor, exceto as necessárias para exercício de suas funções.

Não foram feitas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, investigações de defeitos em eventuais títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, sobreposição de divisas e outros, por não se integrarem ao alvo desta avaliação. Também não foram consultados órgãos públicos sobre a situação legal e fiscal do imóvel.

A vistoria caracterizou-se por levantamentos visuais, sem medições. Foram analisadas informações complementares de apoio obtidas durante a vistoria ao imóvel e vizinhança, que serviram de base para cálculos e obtenção de valor. Todavia, não foram analisados ativos e/ou passivos ambientais.

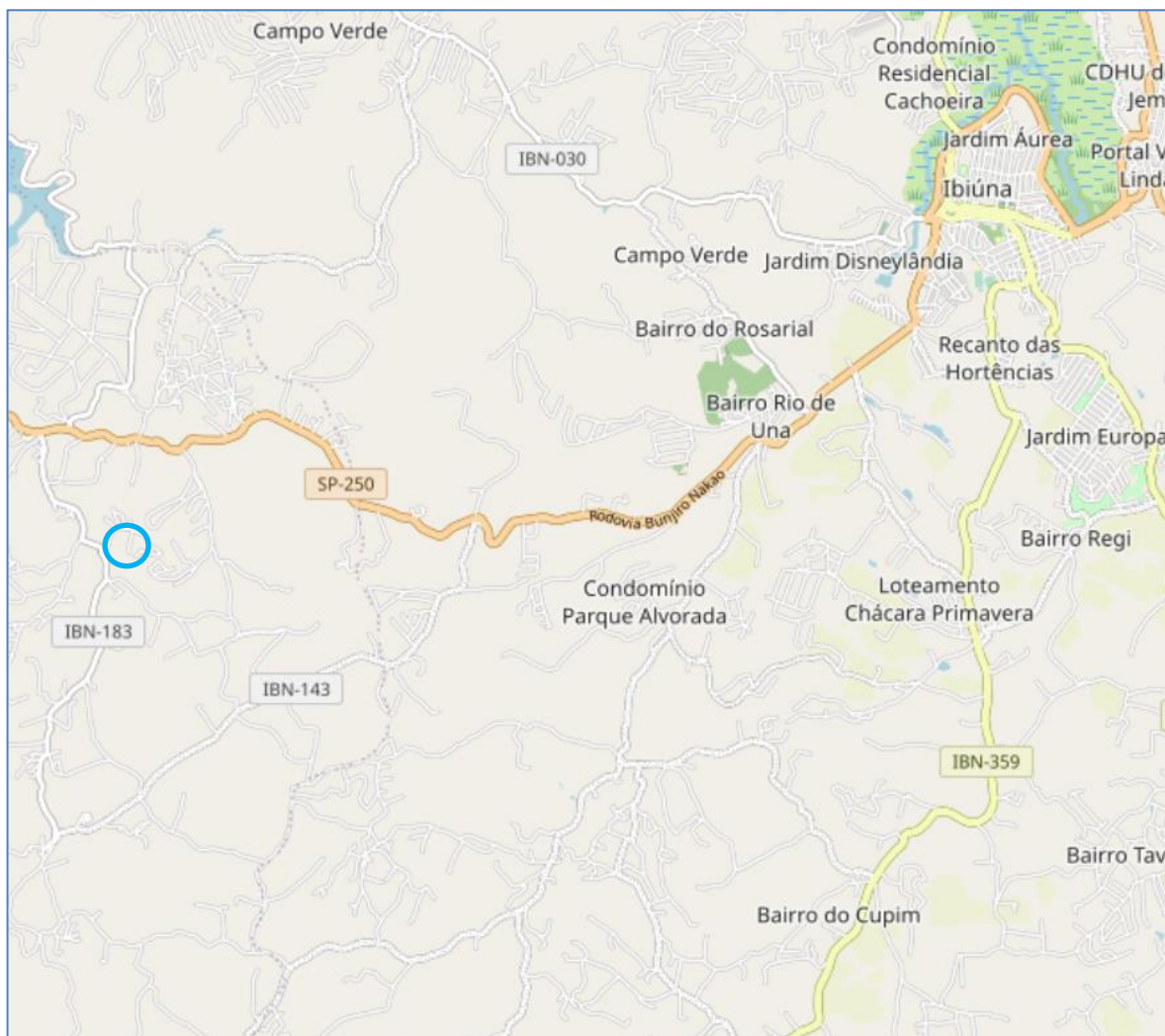
Esta avaliação é independente, livre de qualquer vantagem ou envolvimento pessoal. Por sua vez, no intuito de facilitar a leitura e a compreensão, eventualmente, textos de documentos foram editados e adaptados às regras atuais da língua portuguesa. ■

## VERIFICAÇÕES

### LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se no bairro da Ressaca, zona rural, município de Ibiúna, SP. Partindo desta cidade, o acesso é feito tomando-se a rodovia Bunjiro Nakao (SP-250), sentido interior, até o km 827+750; daí, toma-se à esquerda a estrada municipal Vergílio Firmino de Almeida (IBN-183) por 1,40 km, até o imóvel, à esquerda.

Representa-se a situação aproximada da área em análise no círculo azul da figura 1, obtida de *DataGeo – Sistema Ambiental Paulista*.



**Figura 1** – Situação aproximada do imóvel em relação à cidade de Ibiúna.



## CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro da Ressaca é caracterizado por média densidade de ocupação e padrão econômico baixo a médio.

Apresenta relevo suavemente ondulado a ondulado, na maior parte, e ar sem poluição. Os solos geralmente são argilosos e pouco profundos. Há algumas glebas ocupadas por vegetação nativa, especialmente nas margens de sem-número de cursos d'água ali existentes. O início do bairro encontra-se dentro de um raio de 5,00 km da cidade, e com acesso razoável ao comércio situado ao longo da rodovia estadual Bunjiro Nakao.

Verifica-se ocupação heterogênea do solo: agrícola, utilizado para exploração de culturas de ciclo anual, sobretudo hortaliças; residencial, ocupado por alguns loteamentos, de padrão rústico a alto; comercial, existente e de padrão considerado baixo a médio.

Pelo zoneamento municipal, conforme a lei nº 2129, de 1º de dezembro de 2016, parte do bairro está situada em ZUIA (Zona Urbana de Interesse Ambiental), parte em ZAEU (Zona Apta a Expansão Urbana) e parte em MDR (Macrozona de Destinação Rural), com tendência de assim permanecer em curto prazo.

O bairro possui bom sistema viário, constituído pela própria rodovia estadual e diversas vias secundárias, algumas pavimentadas em parte. Apresenta ótima acessibilidade e intensidade média de tráfego. É servido por transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos além de redes de energia elétrica e telefone.

Em termos de atividades, além de cultivos de hortaliças, verifica-se no bairro razoável comércio local, especialmente ao longo da rodovia e em algumas ruas existentes na parte central do bairro. A maior parte dos serviços é encontrada apenas na cidade.

Dessa maneira, tem acesso razoável ao centro urbano, onde são encontrados alguns equipamentos comunitários, ou seja, delegacia de polícia, escolas públicas e hospital municipal.



## CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

A situação do imóvel é vista pela figura 2, imagem de satélite de 16 de março último do freeware *Google Earth Pro*, na qual se destaca em traços brancos os seus limites estimados. Pela matrícula 2.375 do RI de Ibiúna, o imóvel possui **área total de 90.750,00 m<sup>2</sup>, ou 9,0750 hectares.**



**Figura 2** – Ocupação nas proximidades do imóvel

Nas imediações do imóvel em tela encontram-se: **rede de energia elétrica e rede de telefone.**

Como se depreende da figura 2, nas proximidades há **várias chácaras fins residenciais.** Nas proximidades do imóvel há também diversos imóveis utilizados para cultivos de culturas de ciclo anual.

Pela mesma figura, observa-se nas imediações do imóvel ocupação média. Essa ocupação trata de imóveis de padrão simples.

**O imóvel está dentro da mencionada MDR.** A posição aproximada está em círculo azul na figura 3, obtida de planta oficial da Prefeitura de Ibiúna.



**Figura 3** – Situação aproximada do imóvel pelo zoneamento municipal

Informações obtidas no lugar indicam que a fração ideal de 50% adquirida por Miguel Gordilho e s/m em 8 de agosto de 2003, conforme o registro “3” da dita matrícula, ficou definida na parte sul do imóvel, conforme se destaca de modo estimado em traços vermelhos na figura 4, da mesma imagem de satélite referida.



**Figura 4** – Aspectos gerais do imóvel e da fração ideal em imagem de satélite



Depreende-se da figura 4 que essa fração de 50% tem sua maior parte ocupada por mata nativa de baixo a médio porte. Uma vista genérica da ocupação do terreno é permitida pela fotografia 1. O terreno pode ser considerado uma gleba, uma vez que não tem uso para atividades agrícolas, que é comum no lugar.



Foto 1 – Vista genérica da ocupação do imóvel

O imóvel faz frente para a estrada municipal Vergílio Firmino de Almeida (IBN-183), que é pavimentada nesse trecho e apresenta rede de energia elétrica. O asfalto mostra conservação regular. Aspectos pertinentes da frente para a estrada são possibilitados pelas fotografias 2 e 3.



Foto 2 – Aspectos da frente do imóvel para a estrada



Foto 3 – Outra vista da frente do imóvel para a estrada



A fração ideal também faz limite com um córrego sem denominação que flui para o ribeirão do Colégio. O retrato 4 mostra uma parte da divisa do terreno para esse córrego.



**Foto 4** – Vista parcial de limite do imóvel por um córrego

Verifica-se que a fração ideal é seccionada por uma estrada de servidão que parte da estrada municipal, em ponto objeto da fotografia 5.



**Foto 5** – Vista da estrada de serviço a partir da IBN-183

Por sua vez, o retrato 6 mostra aspectos dessa estrada de servidão no trecho que secciona a fração ideal referida. Nota-se que o terreno está ocupado totalmente por mata nativa.



**Foto 5** – Vista de estrada no interior do terreno. ■





**direto de dados de mercado**<sup>6</sup>, que “*identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos elementos comparáveis constituintes da amostra*”<sup>7</sup>.

Justifica-se<sup>8</sup> a escolha deste método: atende às prescrições das referidas normas e é preferível. Além disso, há número suficiente de imóveis no mercado da região para sua adequada aplicação. Nesse ínterim, é feito **tratamento por fatores**<sup>9</sup> dos elementos comparáveis obtidos<sup>10</sup>.

Aplica-se tratamento prévio<sup>11</sup> dos preços observados. Uma vez que todos os dados de mercado são ofertas, é utilizado o **fator de fonte**<sup>12</sup> de “0,90” de maneira uniforme a todos, ou seja, um desconto de 10% no preço. Admite-se ausência de dados suficientes à determinação desse fator, e essa taxa de desconto é considerada pertinente ao mercado imobiliário local.

Adota-se como variável dependente o **valor unitário** de terreno ( $V_U$ ), em reais por metro quadrado<sup>13</sup>. Por sua vez, presume-se ter influência<sup>14</sup> nos preços de terrenos os seguintes fatores:

- **Topografia** – utiliza-se os coeficientes da tabela 1.

**Tabela 1** – Coeficientes de acordo com a topografia

Topografia	Coeficiente
Plana	1,00
Declive até 5%	0,95
Declive de 5% até 10%	0,90
Declive de 10% até 20%	0,80
Declive acima de 20%	0,70

Fonte: Adotados pelo perito

<sup>6</sup> Dado de mercado: elemento ou informação disponível em determinado mercado, com as suas características.

<sup>7</sup> Amostra é um conjunto de dados representativos de uma população.

<sup>8</sup> Conforme NBR 14653-3:2019, item “7.7.2.1”.

<sup>9</sup> Conforme NBR 14653-2:2011, item “8.2.1.4.2”.

<sup>10</sup> Conforme NBR 14653-1:2019, item “6.4”.

<sup>11</sup> Conforme NBR 14653-2:2011, item “9.2.1.3”.

<sup>12</sup> O fator de fonte – também conhecido como fator de oferta ou fator elasticidade de preços – tem a função de descontar eventual especulação de mercado.

<sup>13</sup> O valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>) de cada dado de mercado é obtido multiplicando-se o preço de oferta pelo fator de fonte e, em seguida, dividindo-se o resultado pela área do terreno.

<sup>14</sup> Conforme NBR 14653-2:2011, item “8.2.1.2.2”.



- **Superfície** – emprega-se os coeficientes da tabela 2.

**Tabela 2** – Coeficientes pela superfície do terreno

Superfície	Coeficiente
Seca	1,00
Inundável, dificulta acesso	0,90
Alagado periodicamente	0,70
Permanentemente alagado	0,60

Fonte: Adotados pelo perito

- **Aproveitamento** – emprega-se os coeficientes da tabela 3.

**Tabela 3** – Coeficientes pelo aproveitamento do terreno

Superfície	Coeficiente
Loteamento	1,00
Gleba	0,90
Cultivo	0,70
Conservação	0,60

Fonte: Adotados pelo perito

- **Acessibilidade** – emprega-se os coeficientes da tabela 4.

**Tabela 4** – Coeficientes pela acessibilidade

Coeficiente	Acessibilidade
1,00	Ótima e/ou próximo ao centro urbano
0,95	Boa e não distante do centro urbano
0,90	Razoável e não muito distante do centro urbano
0,80	Ruim e distante do centro urbano
0,70	Ruim e/ou muito distante do centro urbano

Fonte: Adotados pelo perito

Após a aplicação do fator de fonte, tem-se os preços unitários de cada elemento comparativo e a média inicial desses preços.

Adota-se nesta avaliação o **grau de fundamentação I**, ou seja, dentro dos seguintes limites de preços unitários: 0,50 = inferior e 2,00 = superior.

Com este procedimento, nenhum preço unitário de dado de mercado empregado é menor que a metade nem maior que o dobro da média inicial.

Cada um dos fatores é obtido dividindo-se o coeficiente atribuído ao terreno

do imóvel em avaliação ( $C_{NTD}$ ) pelo coeficiente do dado de mercado ( $C_{NDM}$ ):  $F_N = C_{NTD} \div C_{NDM}$ .

Dessa maneira, obtém-se uma variação [positiva ou negativa], em R\$/m<sup>2</sup>, correspondente a cada fator, multiplicando-se o fator obtido pelo preço unitário ( $P_{UDM}$ ) do dado de mercado correspondente e subtraindo-se o preço unitário:  $V_N = (F_N \times P_{UDM}) - P_{UDM}$ .

Encontra-se o valor unitário homogeneizado de cada dado de mercado somando-se a seu preço unitário o somatório das variações de todos os fatores correspondentes empregados:  $V_{UDM} = P_{UDM} + \sum V_N$ .

A média final ( $\mu$ ), em R\$/m<sup>2</sup>, constitui a média dos valores unitários homogeneizados dos dados de mercado.

#### VALOR DO IMÓVEL

Foram encontrados **sete elementos comparativos** – ou dados de mercado -, cujas informações relativas ao trabalho estão no **anexo 1**.

Considera-se nos cálculos como referenciais os seguintes coeficientes:

- Topografia: declive entre 5% e 10% = 0,90;
- Superfície: seca = 1,00;
- Aproveitamento: conservação = 0,60, e
- Acessibilidade: boa e não distante do centro urbano = 0,80.

A especificação desta avaliação é apresentada no **anexo 3**; os itens que se enquadram ao caso em tela estão destacados em azul.

E a homogeneização [tratamento dos preços observados pela aplicação de transformações matemáticas que expressam, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do imóvel avaliando] está apresentada no **anexo 2**.



$$A_R = 21,89\%$$

Neste caso, a amplitude encontrada é menor que 30%, portanto, é alcançado o **Grau de Precisão III**. Por sua vez, respectiva a análise de resíduos é apresentada na tabela 5.

**Tabela 5** – Dados da análise de resíduos

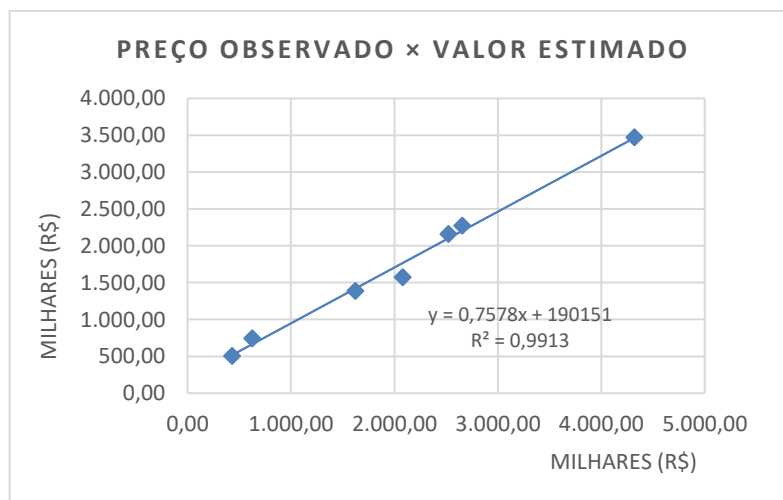
Dado	V <sub>est</sub> (R\$/m <sup>2</sup> )	V <sub>obs</sub> (R\$/m <sup>2</sup> )	Resíduos (R\$)	Resíduos (%)	SQE	SQT
1	2.079.000,00	1.574.100,00	504.900,00	24,29%	2,55E+11	4,32E+12
2	427.500,00	508.928,57	-81.428,57	-19,05%	6,63E+09	1,83E+11
3	625.500,00	744.642,86	-119.142,86	-19,05%	1,42E+10	3,91E+11
4	1.620.000,00	1.388.571,43	231.428,57	14,29%	5,36E+10	2,62E+12
5	2.655.000,00	2.275.714,29	379.285,71	14,29%	1,44E+11	7,05E+12
6	4.320.000,00	3.475.488,72	844.511,28	19,55%	7,13E+11	1,87E+13
7	2.520.000,00	2.160.000,00	360.000,00	14,29%	1,30E+11	6,35E+12
Soma					1,32E+12	3,96E+13
R <sup>2</sup>						96,68%

Fonte: Elaborado pelo perito

Os dados de mercado utilizados apresentam resíduos inferiores a 30%, indicando a adequação dos fatores de homogeneização. E que o modelo ajustado se mostra adequado, uma vez que o “R<sup>2</sup>” encontrado está acima de 70%.

A seu turno, a figura 6 demonstra boa aderência entre os valores [unitários] observados e os estimados, uma vez que todos eles estão situados próximos da bissetriz.

**Figura 6** – Gráfico dos valores observados versus estimados



Fonte: Elaborada pelo perito

Como é dito, a multiplicação do unitário médio obtido ( $V_U$ ) pela área proporcional do terreno ( $A_{TP}$ ) permite obter o valor estimado da fração ideal<sup>15</sup> do imóvel ( $V_{FI}$ ):

$$\begin{aligned}V_{FI} &= V_U \times A_{TP} \\V_{FI} &= 4,82 \times (90.750,00 \times 1/6) \\V_{FI} &= R\$ 72.902,50\end{aligned}$$

Dessa forma, o valor de mercado calculado para a fração ideal de 1/6 do imóvel objeto de matrícula 2.375 do RI de Ibiúna, com arredondamento<sup>16</sup> para baixo, é de **R\$ 72.900,00 (setenta e dois mil e novecentos reais)** e como **referência: outubro de 2023.** ■

<sup>15</sup> Conforme a inicial e o registro “6” da matrícula 2.375 do RI de Ibiúna, trata-se de fração ideal de 1/6 do imóvel.

<sup>16</sup> Conforme NBR 14653-1:2019, item “6.8.1”.

## CONCLUSÃO

**E**mpregando-se a norma brasileira Abnt NBR 14.653, partes 1 e 3, na referência de outubro de 2023, encontra-se 72.900 reais como valor de mercado para a fração ideal de 1/6 do imóvel de matrícula 2.375 do RI de Ibiúna, SP. ■

## ENCERRAMENTO

**E**ste laudo de avaliação contém 22 páginas e três anexos. É datado e possui assinatura digital. ■

Ibiúna, 4 de outubro de 2023

ASSINATURA DIGITAL

**Eng. Antônio Paulo Ronchi**

CREA-SP 0601041072

Membro titular do IBAPE-SP nº 1.145

eng.pauloronchi@gmail.com

55 15 99778-2189



ANEXO 1

**Dado de mercado** **01**

<b>Município</b>	Ibiúna
<b>Localidade</b>	Bairro Votorantim
<b>Fonte</b>	Ferreira Imóveis
<b>Informante</b>	
<b>Telefone</b>	(15) 3199-2211
<b>Referência</b>	AR00001
<b>Observações</b>	-



Item	Unidade	Valor
Preço	R\$	2.310.000,00
Área total do terreno	m <sup>2</sup>	264.000,00
Topografia	-	0,90
Superfície	-	1,00
Aproveitamento	-	0,70
Acessibilidade	-	0,80


**Dado de mercado** **02**

<b>Município</b>	Ibiúna
<b>Localidade</b>	Bairro Vargem do Salto
<b>Fonte</b>	Enéias de Campos
<b>Informante</b>	
<b>Telefone</b>	(15) 3241-5803
<b>Referência</b>	60047034
<b>Observações</b>	-




Item	Unidade	Valor
Preço	R\$	475.000,00
Área total do terreno	m <sup>2</sup>	125.000,00
Topografia	-	1,00
Superfície	-	1,00
Aproveitamento	-	0,70
Acessibilidade	-	0,60

**Dado de mercado** **03**

<b>Município</b>	Ibiúna	
<b>Localidade</b>	Rural	
<b>Fonte</b>	Colinas Imóveis	
<b>Informante</b>		
<b>Telefone</b>	(15) 3241-1992	
<b>Referência</b>	AR00004	
<b>Observações</b>	-	


Item	Unidade	Valor
Preço	R\$	695.000,00
Área total do terreno	m <sup>2</sup>	121.000,00
Topografia	-	0,90
Superfície	-	1,00
Aproveitamento	-	0,70
Acessibilidade	-	0,60

**Dado de mercado** **04**

<b>Município</b>	Ibiúna	
<b>Localidade</b>	Bairro da Ressaca	
<b>Fonte</b>	Triunfal Imóveis	
<b>Informante</b>		
<b>Telefone</b>	(15) 3019-7205	
<b>Referência</b>	AR0058	
<b>Observações</b>	-	

Item	Unidade	Valor
Preço	R\$	1.800.000,00
Área total do terreno	m <sup>2</sup>	290.400,00
Topografia	-	0,90
Superfície	-	1,00
Aproveitamento	-	0,70
Acessibilidade	-	0,80

**Dado de mercado** **05**

<b>Município</b>	Ibiúna	
<b>Localidade</b>	Rural	
<b>Fonte</b>	Moratta Imóveis	
<b>Informante</b>		
<b>Telefone</b>	(11) 4098-1013	
<b>Referência</b>	TE0305	
<b>Observações</b>	-	


Item	Unidade	Valor
Preço	R\$	2.950.000,00
Área total do terreno	m <sup>2</sup>	498.000,00
Topografia	-	0,90
Superfície	-	1,00
Aproveitamento	-	0,70
Acessibilidade	-	0,80

**Dado de mercado** **06**

<b>Município</b>	Ibiúna	
<b>Localidade</b>	Rural	
<b>Fonte</b>	Invest Imóveis	
<b>Informante</b>		
<b>Telefone</b>	(15) 98119-2057	
<b>Referência</b>	3584	
<b>Observações</b>	-	

Item	Unidade	Valor
Preço	R\$	4.800.000,00
Área total do terreno	m <sup>2</sup>	730.000,00
Topografia	-	0,95
Superfície	-	1,00
Aproveitamento	-	0,70
Acessibilidade	-	0,80

<b>Dado de mercado</b>	<b>07</b>
------------------------	-----------

<b>Município</b>	Ibiúna	
<b>Localidade</b>	Bairro Morro Grande	
<b>Fonte</b>	Xavier Imóveis	
<b>Informante</b>		
<b>Telefone</b>	(15) 98805-6918	
<b>Referência</b>	AR0031	
<b>Observações</b>	-	

Item	Unidade	Valor
Preço	R\$	2.800.000,00
Área total do terreno	m <sup>2</sup>	629.200,00
Topografia	-	0,90
Superfície	-	1,00
Aproveitamento	-	0,70
Acessibilidade	-	0,80



## ANEXO 2

Item/imóvel	Avaliando	1	2	3	4	5	6	7
Preço do terreno (R\$)		2.310.000,00	475.000,00	695.000,00	1.800.000,00	2.950.000,00	4.800.000,00	2.800.000,00
Fator de oferta (F <sub>o</sub> )		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Área do terreno (m <sup>2</sup> )	90.750,00	264.000,00	125.000,00	121.000,00	290.400,00	498.000,00	730.000,00	629.200,00
Preço unitário (R\$/m <sup>2</sup> )		8,75	3,80	5,74	6,20	5,92	6,58	4,45
Preço unitário - F <sub>o</sub> (R\$/m <sup>2</sup> )		7,88	3,42	5,17	5,58	5,33	5,92	4,01
Média inicial (R\$/m <sup>2</sup> )	5,33	Desvio padrão		1,43	Coeficiente de variação			26,89%
Limite inferior	2,66							
Limite superior	10,66							

Coefficiente de topografia	0,90	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,95	0,90
Fator de topografia		0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00
Variação (R\$/m <sup>2</sup> )		-0,79	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,31	0,00
Valor unitário 1 (R\$/m <sup>2</sup> )		7,09	3,42	5,17	5,58	5,33	5,61	4,01
Média parcial 1 (R\$/m <sup>2</sup> )	5,17	Desvio padrão		1,19	Coeficiente de variação			22,99%

Coefficiente de superfície	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Fator de superfície		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Variação (R\$/m <sup>2</sup> )		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor unitário 2 (R\$/m <sup>2</sup> )		7,88	3,42	5,17	5,58	5,33	5,92	4,01
Média parcial 2 (R\$/m <sup>2</sup> )	5,33	Desvio padrão		1,43	Coeficiente de variação			26,89%

Coefficiente de aproveitamento	0,60	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Fator de aproveitamento		0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
Variação (R\$/m <sup>2</sup> )		-1,13	-0,49	-0,74	-0,80	-0,76	-0,85	-0,57
Valor unitário 3 (R\$/m <sup>2</sup> )		6,75	2,93	4,43	4,78	4,57	5,07	3,43
Média parcial 3 (R\$/m <sup>2</sup> )	4,57	Desvio padrão		1,23	Coeficiente de variação			26,89%

Coefficiente de acessibilidade	0,80	0,80	0,60	0,60	0,80	0,80	0,80	0,80
Fator de acessibilidade		1,00	1,33	1,33	1,00	1,00	1,00	1,00
Variação (R\$/m <sup>2</sup> )		0,00	1,14	1,72	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor unitário 4 (R\$/m <sup>2</sup> )		7,88	4,56	6,89	5,58	5,33	5,92	4,01
Média parcial 4 (R\$/m <sup>2</sup> )	5,74	Desvio padrão		1,32	Coeficiente de variação			23,07%

Valor unitário homogeneizado		5,96	4,07	6,15	4,78	4,57	4,76	3,43
Fator resultante		0,7571	1,1905	1,1905	0,8571	0,8571	0,8045	0,8571

Média (R\$/m <sup>2</sup> )	4,82	Desvio padrão		0,97	Coeficiente de variação			20,11%
Limite inferior (-30%)	3,37							
Limite superior (+30%)	6,26							

## ANEXO 3

## Especificação da avaliação

Tabela 1 – Graus de fundamentação na utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III (três pontos)	II (dois pontos)	I (um ponto)
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de efetivamente utilizados	8	6	4
3	Apresentação de dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00

Tabela 2 – Enquadramento do grau de fundamentação em utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I	Soma
Pontos mínimos	15	9	6	8
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo, no Grau I	
<b>Grau de fundamentação do laudo</b>				<b>I</b>

Tabela 3 – Enquadramento do grau de precisão

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%